



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-ब

वर्ष १०, अंक १४२(२)]

सोमवार, ऑक्टोबर ७, २०२४/आश्विन १५, शके १९४६

[पृष्ठ ५, किंमत : रुपये ९.००]

असाधारण क्रमांक ३७५

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमांन्वये तयार केलेले
(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

नगरविकास विभाग

४ था मजला, मुख्य इमारत, मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२,
दिनांक ७ ऑक्टोबर २०२४.

अधिसूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६.

क्रमांक टिपीएस-१२२४/१०१८/प्र.क्र.१५/२४/नवि-१२. — आणि ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाने राज्यातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका, बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील नियोजन प्राधिकरणे/ विशेष नियोजन प्राधिकरणे / विकास प्राधिकरणे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, नैना, जवाहरलाल नेहरू पोर्ट ट्रस्ट, हिल स्टेशन नगरपालिका, पर्यावरण, वन व हवामान बदल मंत्रालयाने अधिसूचित केलेली संवेदनशील क्षेत्रे व लोणावळा नगरपरिषद वगळता उर्वरित सर्व नियोजन प्राधिकरणे व प्रादेशिक योजना क्षेत्रांकरीता एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली (यूडीसीपीआर) (यापुढे जिचा उल्लेख “उक्त युडीसीपीआर” असा करण्यात आला आहे) शासनाने उक्त अधिनियमामधील तरतुदीनुसार शासन अधिसूचना क्र.टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/वियो व प्रायो/कलम ३७(१कक)(ग) व कलम २०(४)/नवि-१३, दि.२/१२/२०२० अन्वये मंजूर केली असून, ती दि.३/१२/२०२० पासून अमलात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त युडीसीपीआरच्या विनियम क्र.६.३ मधील तक्ता-६G हा रहिवास, वाणिज्य, इ. सारख्या विकसनशील झोनमधील भुखंडावर अधिमुल्य आकारून अतिरिक्त च.क्षे.नि. आणि अनुज्ञेय टिडीआर यासह अनुज्ञेय असलेल्या च.क्षे.नि. संदर्भात आहे;

आणि ज्याअर्थी, अध्यक्ष, क्रेडाई बाम रायगड यांनी पनवेल महानगरपालिका हद्दीमधील सिडको नोडमध्ये अधिमुल्य आकारून टिडीआर अनुज्ञेय करण्याची विनंती शासनास दि.२८/०४/२०२३ रोजीच्या पत्रान्वये केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचेशी सल्लामसलत केल्यानंतर व आवश्यक ती चौकशी केल्यानंतर, उक्त युडीसीपीआरच्या प्रकरण १०-शहर विशिष्ट नियमावलीमध्ये नवीन खंड अंतर्भूत करून पनवेल महानगरपालिका क्षेत्रासाठी अधिमुल्य आकारून अनुज्ञेय टिडीआरची परवानगी अटिसापेक्ष देणे आवश्यक आहे, असे शासनाचे मत झाले आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख “प्रस्तावित फेरबदल” असा करण्यात आला आहे) ;

आणि ज्याअर्थी, शासनाने उक्त अधिनियमातील कलम ३७ मधील उपकलम (१कक)(क) अनुसार प्रदत्त असलेल्या शक्तीस अनुसरून प्रस्तावित फेरबदलासंदर्भात सूचना क्र.टिपीएस-१२२४/१०१८/प्र.क्र.१५/२४/नवि-१२, दि.१५/३/२०२४ प्रसिद्ध केली आहे, जी **महाराष्ट्र शासन राजपत्र** असाधारण भाग-१ मध्ये कोकण विभागीय पुरवणीमध्ये दि.१६.०३.२०२४ रोजी पृ.क्र.१ ते ४ वर प्रसिद्ध झाली (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त सूचना” असा करण्यात आला आहे) असून, सदर सुचनेखालील परिशिष्टामध्ये विश्लेषित केल्यानुसारच्या प्रस्तावित फेरबदलासंदर्भात आम नागरिकांकडून हरकती आणि/किंवा सुचना सदरची सूचना **शासन राजपत्रात** प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून १ महिन्यात सादर करणेबाबत सुचित करण्यात आले होते. तसेच उक्त मुदतीत प्राप्त होणाऱ्या हरकती आणि/किंवा सूचनांवर संबंधितांना सुनावणी देवून त्यांचे म्हणणे ऐकून घेण्यासाठी व पनवेल महानगरपालिका यांचे म्हणणे विचारात घेवून अहवाल शासनास सादर करण्याकरीता शासनाने सहसंचालक, नगररचना, कोकण विभाग, नवी मुंबई यांची उक्त अधिनियमाच्या कलम १६२(१) अन्वये अधिकारी म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे. (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त अधिकारी” असा करण्यात आला आहे).

आणि ज्याअर्थी, प्राप्त निवेदन विचारात घेतल्यानंतर प्रस्तावित फेरबदलाअंतर्गतची सुधारणा तात्काळ प्रभावाने लागू करणे आवश्यक असल्याची वस्तुस्थिती विचारात घेवून शासनाने उक्त अधिनियमाच्या कलम १५४ मधील तरतुदीनुसार तात्काळ प्रभावाने लागू केलेल्या सुधारणेस मा.उच्च न्यायालयाने दि.०३/०७/२०२४ व दि.०८/०८/२०२४ रोजीच्या अंतरिम आदेशान्वये स्थगिती दिली आहे. (यापुढे ज्याचा उल्लेख “उक्त निदेश” असा करण्यात आला आहे) ;

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिकारी यांचा अहवाल विचारात घेतल्यानंतर व संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांचा सल्ला घेतल्यानंतर तसेच आवश्यक ती चौकशी केल्यानंतर प्रस्तावित फेरबदल मंजूर करणे आवश्यक आहे, असे शासनाचे मत झाले आहे;

आणि त्याअर्थी, आता उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१कक)(ग) अन्वये शासनास प्रदत्त असलेल्या अधिकारात शासन याद्वारे दि.१५/०३/२०२४ च्या सुचनेन्वये प्रसिद्ध केलेला प्रस्तावित फेरबदल यासोबत जोडलेल्या अनुसूचीमध्ये विश्लेषित केल्यानुसार मंजूर करीत आहे व त्याकरीता दि.२/१२/२०२० रोजीच्या अधिसूचनेन्वये मंजूर केलेल्या एकत्रित विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीमध्ये सुधारणा करण्यात येत आहे. तसेच शासनाने दि.१५/०३/२०२४ रोजी दिलेले उक्त निदेश मागे घेण्यात येत आहेत;

२. उक्त मंजूर फेरबदल सदरची अधिसूचना **शासन राजपत्रात** प्रसिद्ध झाल्याच्या दिनांकापासून अंमलात येईल.

३. उक्त मंजूर फेरबदलाबाबतची अधिसूचना खालील कार्यालयांमध्ये कार्यालयीन वेळेत एक महिन्याच्या कालावधीकरीता सर्वसामान्य जनतेच्या अवलोकनार्थ उपलब्ध राहील.

(१) आयुक्त, पनवेल महानगरपालिका, पनवेल.

(२) सहसंचालक, नगररचना, कोकण विभाग, कोकण भवन, नवी मुंबई.

(३) सहायक संचालक, नगररचना, रायगड-अलिबाग शाखा, रायगड.

४. सदरची अधिसूचना ही महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in (कायदे व नियम) वेबसाईटवर उपलब्ध राहील.

परिशिष्ट

शासन नगरविकास विभागाची अधिसूचना क्र.टिपीएस-१२२४/१०१८/ प्र.क्र.१५/२४/नवि-१२,
दिनांक- ०७ ऑक्टोबर, २०२४.

‘A New Clause 10.16 in the Chapter 10- City Specific Regulation is included in the sanctioned Unified Development Control and Development Regulations as follows :—

10.16-AREA WITHIN PANVEL MUNICIPAL CORPORATION—

In area of panvel Municipal Corporation, 75% of the total permissible TDR component as metioned in Coloum 5 of the Table-6G in the Regulation No. 6.3, may be utiliesd on paymet of premium at the rate of 60% land rate mentioned in the Annusal Statement of Rates subject to following condition. Balance 25% to be utilised in the form of TDR only

Condition : This provison shall only be applicable till the sanction of the Development Plan of Panvel Municipal Corporation under section 31(1) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966’.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

निर्मलकुमार चौधरी,
शासनाचे उपसचिव.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

4th Floor, Main Building, Mantralaya, Mumbai 400 032

Dated 7th October 2024.

NOTIFICATION

THE MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

No. TPS-1224/1018/CR.15/24/UD-12.—Whereas, the Government of Maharashtra has sanctioned the Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR) (hereinafter referred to as ‘the said UDCPR’) for all the Regional Plans and Planning Authorities of the state except Municipal Corporation of Greater Mumbai, other Planning Authorities/Special Planning Authorities/ Development Authorities within the limit of Municipal Corporation of Greater Mumbai, MIDC, NAINA, Jawaharlal Nehru Port Trust, Hill Station Municipal Councils, Eco-Sensitive / Eco-Fragile region notified by MoEF & CC and Lonavala Municipal Council under the provisions of the said Act *vide* Notification No TPS-1818/ CR.238/18/ DP.&RP./Sec.37(IAA)(c) & sec20(4)/UD-13, dated 02/12/2020 which has come into force with effect from 3/12/2020;

And whereas, the Table-6G of Regulation 6.3 in the said UDCPR is regarding the Permissible FSI including additional FSI on payment of premium and permissible TDR loading on a plot in developable zones like residential, commercial, etc.

And whereas, the President, Credai Banm Raigad, has requested Government *vide* letter dated 28/4/2023 to allow TDR in lieu of premium in the CIDCO Nodes of Panvel Municipal Corporation;

And whereas, after consulting the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune and after making necessary enquiries, Government was of the opinion that, it is necessary to modify the said UDCPR by including a new Clause in the Chapter 10- City Specific Regulation, in respect of allowing permissible TDR loading on payment of premium in the Pancel Municipal Corporation subject to condition (hereinafter referred to as “the Proposed Modification”);

And whereas, the Government, in accordance with the provisions contained in sub-section (1AA) (a) of section 37 of the said Act, published a notice bearing no. TPS-1224/1018/CR.15/24/UD-12, dated 15/3/2024 which appeared in Maharashtra Government Extraordinary *official Gazette*, part-I, Konkan Division dated 16/3/2024 on pages 1 to 4 (hereinafter referred to as “the said Notice”) and invited objections and / or suggestions in respect of the proposed modification more specifically described in the Schedule below the said notice, from the general public within a period of 1 (one) month from the date of publication of the said notice in *Maharashtra Government Gazette* and the Joint Director of Town Planning, Konkan Division, Navi Mumbai was appointed as an Officer (hereinafter referred to as “the said officer”) on behalf of Government under section 162(1) of the said Act, and authorised to hear the objections and /or suggestions which may be received from the general public within the aforesaid stipulated period & also the say of the Panvel Municipal Corporation and submit his report to the Government.

And whereas, considering the representation received, the Government was of the opinion that the proposed modification should be implemented by the immediate effect and hence given directions under section 154 of the said Act, *vide* no. TPS-1224/1018/CR.15/24/UD-12, dated 15/3/2024 (hereinafter referred to as “the said directives”) which is stayed by the Hon’ble High Court *vide* interim order dated 3/7/2024 & dated 8/8/2024;

And whereas, after considering the report submitted by the said officer and after consulting the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune and also after making necessary enquiries, the Government is of the opinion that the proposed modification needs to be sanctioned.

Now therefore, in exercise of the powers conferred under section 37(1AA)(c) of the said Act, the Government hereby sanctions, the proposed modification publised *vide* the notice dated 15/3/2024, as described more speciafically in the Schedule appended hereto, and for that purpose modifies the notification dated 2/12/2020 sanctioning the Unified Development Control and Promotion Regulations. Also the said directives given by Government *vide* dated 15/3/2024 is hereby withdrawn;

2. The aforesaid sanctioned modification shall come into force from the date of publication of this Notification in the *Maharashtra Government Gazette*.

3. The aforesaid sanctioned modification is kept for inspection to the general public in the following offices for the period of one month on all working days.

(1) The Commissioner, Panvel Municipal Corporation, Panvel.

(2) The Joint Director of Town Planning, Konkan Division, Konkan Bhavan, Navi Mumbai.

(3) The Assistant Director of Town Planning, Raigad-Alibaug Branch, Raigad.

4. This notification shall also be made available on the Government website *www.maharashtra.gov.in* (Acts/Rules)

SCHEDULE

Accompaniment to the Government in Urban Development Department Notification No. 1224/1018/CR.15/24/UD-12, Dated 7th October, 2024.

‘A New Clause 10.16 in the Chapter 10- City Specific Regulation is included in the sanctioned Unified Development Control and Development Regulations as follows:—

10.16-AREA WITHIN PANVEL MUNICIPAL CORPORATION—

In area of panvel Municipal Corporation, 75% of the total permissible TDR component as metioned in Coloum 5 of the Table-6G in the Regulation No. 6.3, may be utiliesd on paymet of premium at the rate of 60% land rate mentioned in the Annusal Statement of Rates subject to following condition. Balance 25% to be utilised in the form of TDR only

Condition : This provison shall only be applicable till the sanction of the Development Plan of Panvel Municipal Corporation under section 31(1) of the Maharashtra Regional and Town Planning Act, 1966’.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra.

NIRMALKUMAR CHAUDHARI,
Deputy Secretary to Government.